

ÚZEMNÍ STUDIE BOLERADICE LOKALITA VORLIČKY

A. TEXTOVÁ ČÁST

ZHOTOVITEL : URBANISTICKÉ STŘEDISKO BRNO, spol. s r.o.



Akce:	ÚZEMNÍ STUDIE BOLERADICE – LOKALITA VORLIČKY		VÝSLEDNÁ VARIANTA
Evidenční číslo:	219 – 001 – 869		
Objednatel:	Městys Boleradice		
Požizovatel	Městský úřad Hustopeče, odbor územního plánování		
Zhotovitel:	Urbanistické středisko Brno, spol. s r.o.	www.usbrno.cz	
Jednatelé společnosti:	Ing. arch. Vanda CIZNEROVÁ Mgr. Martin NOVOTNÝ		
Projektanti:	urbanismus, architektura,	Ing. arch. Emil NAVRÁTIL	
	dopravní řešení:	Ing. Miloslava ŠKVARILOVÁ	
	technická infrastruktura:	Ing. Pavel VESELÝ	
	grafické práce	Helena BRYCHTOVÁ	
Datum:	květen 2020		

OBSAH DOKUMENTACE:

A.	TEXTOVÁ ČÁST	
B.	GRAFICKÁ ČÁST	
2.	VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	1: 5 000
3.	URBANISTICKÁ KONCEPCE	1: 1 000
4.	VÝKRES DOPRAVY	1: 1 000
5.	TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	1: 1 000
6.	URBANISTICKÁ KOMPOZICE	1: 1 000

A. TEXTOVÁ ČÁST

1)	<u>IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE</u>	5
2)	<u>CÍLE A POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE</u>	5
3)	<u>ANALÝZA SOUČASNÉHO STAVU: STÁVAJÍCÍ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ŠIRŠÍ VZTAHY, VLASTNICKÉ VZTAHY, SOCIOEKONOMICKÉ PODMÍNKY, VYHODNOCENÍ PODKLADŮ, DOPLŇUJÍCÍCH PRŮZKUMŮ A ROZBORŮ ATD.</u>	5
4)	<u>VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY</u>	5
5)	<u>NAVRŽENÁ KONCEPCE ŘEŠENÍ</u>	7
6)	<u>KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ A UMÍSTĚNÍ A USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY; POŽADAVKY NA ARCHITEKTONICKÉ ŘEŠENÍ A VYBAVENÍ VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ</u>	7
6)1	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA	8
6)2	TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	9
6)3	NAKLÁDÁNÍ S ODPADY	12
7)	<u>POŽADAVKY A PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY DLE § 2 Odst. 1 Písm. k) STAVEBNÍHO ZÁKONA, TZN. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY, TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY A OBČANSKÉHO VYBAVENÍ</u>	12
8)	<u>PODMÍNKY POŽÁRNÍ OCHRANY, OCHRANY PŘED POVODNĚMI A JINÝMI RIZIKOVÝMI PŘÍRODNÍMI JEVI</u>	12
9)	<u>VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A OPATŘENÍ</u>	12
10)	<u>PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ PLOCH</u>	13
11)	<u>PODMÍNKY PRO REALIZACI VÝSTAVBY</u>	13

12)	<u>PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ A PODMÍNKY PRO VYTVOŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ</u>	16
12)1	OCHRANA KULTURNÍCH HODNOT ÚZEMÍ	16
12)2	OCHRANA PŘÍRODNÍCH HODNOT ÚZEMÍ	16
12)3	PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ	16
13)	<u>ZÁVĚRY A DOPORUČENÍ</u>	17
14)	<u>SOUPIS POUŽITÝCH PODKLADŮ</u>	17

1) IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

název akce: ÚZEMNÍ STUDIE BOLERADICE – LOKALITA VORLIČKY
umístění: k. ú. Boleradice, trať Vorličky
objednatel: Městys Boleradice
pořizovatel: Městský úřad Hustopeče, odbor územního plánování
zhotovitel: Urbanistické středisko Brno, spol. s r. o., Ing. arch. Emil Navrátil, č. autorizace 00 742
datum: duben 2020

2) CÍLE A POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Územní plán Boleradice, účinný od 7. 4. 2015, stanovil jako podmínku pro rozhodování o změnách v území podle § 30 odst. 2 stavebního zákona, pořízení územní studie v ploše vymezené v grafické a textové části ÚP Boleradice, v lokalitě Vorličky, rozvojové lokality označené Z11 a Z20.

Cílem řešení je prověřit rozsah a způsob zástavby, navrhnout obsluhu řešeného území dopravní a technickou infrastrukturou včetně napojení na stávající infrastrukturu obce. Dle potřeby vymežit optimální plochy veřejného prostranství (odpočinková plocha pro setkávání a oddych občanů, bez pozemních komunikací) v rozsahu cca 1 000 m² pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení.

3) ANALÝZA SOUČASNÉHO STAVU: STÁVAJÍCÍ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ŠIRŠÍ VZTAHY, VLASTNICKÉ VZTAHY, SOCIOEKONOMICKÉ PODMÍNKY, VYHODNOCENÍ PODKLADŮ, DOPLŇUJÍCÍCH PRŮZKUMŮ A ROZBORŮ ATD.

Řešené území se nachází na západním okraji městyse Boleradice ve svažitém území. Dopravně je obsluhováno dvěma účelovými komunikacemi, polními cestami, tvořícími základ dopravní obsluhy návrhu. V současnosti je využíváno jako orná půda za zástavbou RD podél silnice III/4217 Hustopeče (II/425) – Horní Bojanovice – Boleradice – Diváky (II/381). Na komunikaci nebylo v roce 2016 provedeno ŘSD sčítání dopravy. Lze tedy vyvodit, že dopravní zátěž je zanedbatelná.

Svah je náchylný k vodní erozi, územním plánem jsou nad řešeným územím vymezeny plochy pro umístění protierozních opatření.

Řešené území leží mimo rozvojové oblasti a rozvojové osy vymezené Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizací č. 1, 2 a 3, zpřesněné Zásadami územního rozvoje JMK.

Neprochází jím turistické trasy a cyklotrasy.

Západní částí řešeného území prochází vodovodní přivaděč pro obec Diváky.

Městysu patří mimo komunikací ucelený blok pozemků v centru řešeného území. Část pozemků po okrajích řešeného území je ve vlastnictví fyzických osob. Na severu a jihu řešeného území jsou menší enklávy ve vlastnictví právnických osob.

Řešené území je v současnosti zorněno v rozsáhlém honu, podléhajícím v případě extrémních srážek erozi s doprovodnými jevy v zástavbě obce a na komunikacích.

Průzkumy a rozbor proběhly v červnu 2019 za účasti pana starosty, místostarosty a vlastníka části pozemků. Doplnující průzkumy a rozbor proběhly dne 3. 10. 2019. Byly prověřeny, zpřesněny a dohodnuty další postupy práce.

4) VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY

Řešené území (dle ÚP Z11 SO a Z20 PV) se nachází v k.ú. Boleradice, na jihozápadním okraji městyse Boleradice.

Plocha je vymezena ze severu stávající polní cestou (navržený koridor Z20, slouží i k obsluze lokality Z12).

Hranici řešeného území na jihu a východě tvoří pozemky stávající zástavby podél silnice III/4217 Hustopeče (II/425) – Horní Bojanovice – Boleradice – Diváky (II/381).

Západní hranice je tvořena bezpečnostním pásmem trasy VTL plynovodu (u vysokotlakých plynovodů a plynovodních přípojek nad DN 100 do DN 300 včetně 20 m).

Rozloha řešeného území dle ÚP je cca 2,40 ha, území je v současné době zemědělsky využíváno.

Navržené řešení zohledňuje vlastnické vztahy ve východní části řešeného území.

Západní částí řešeného území prochází vodovodní přivaděč pro obec Diváky.

V ÚP Boleradice byla v návaznosti na řešené území schválena plocha pro umístění protierozních opatření. V rámci řešení ÚS Vorličky bylo toto respektováno a do plochy pro protierozní opatření byly navrženy trasy záchytných příkopů těsně na hranici řešeného území k ochraně zastavitelného území. Záchytné příkopy nejsou vymezeny plošně, nýbrž symbolem (nejsou známy parametry příkopů – není předmětem řešení ÚS Vorličky). Pro zachycení odváděných dešťových vod jsou vymezeny plochy pro zasakování. Plochy pro zasakování jsou vymezeny opět pouze symbolem (nejsou známy parametry plochy – není předmětem řešení ÚS Vorličky). Možnost zasakování musí být podložena odborným posudkem hydrogeologa. V případě, že se ukáže, že území není vhodné pro zasakování, lze vybudovat retenční nádrže a následně budou dešťové vody odváděny navrženou dešťovou kanalizací do vodotečí.

IDENTIFIKACE PARCEL V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ			
parc. číslo	podčíslo	druh pozemku	vlastnictví
LOKALITA Z11			
200		orná půda	F
202	1	orná půda	F
3722		orná půda	P
3723	1	orná půda	M
3723	2	orná půda	M
3723	3	orná půda	M
3724		orná půda	M
3725		orná půda	F
3752		orná půda	F
3753	1	orná půda	F
3753	2	orná půda	F
3760	12	orná půda	M
3760	15	orná půda	F
3760	16	orná půda	F
3760	17	orná půda	F
3760	18	orná půda	F
3760	19	orná půda	P
3760	20	orná půda	P
3760	21	orná půda	P
3760	22	orná půda	P
3760	23	orná půda	F
3760	24	orná půda	F
3998	1	ostatní plocha, ostatní komunikace	M
3998	2	ostatní plocha, ostatní komunikace	F
3998	3	ostatní plocha, ostatní komunikace	F
Z20, VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ			
200		orná půda	F
202	1	orná půda	F
3722		orná půda	P
3725		orná půda	F
3999		ostatní plocha, ostatní komunikace	M

Vysvětlivky: M – městys, F – fyzické osoby, P – právnické osoby

5) NAVRŽENÁ KONCEPCE ŘEŠENÍ

Územní studie Vorlíčky navrhuje zástavbu řešeného území volně stojícími rodinnými domy na navržené osnově koridoru veřejných prostranství. Navrženo je celkem 28 pozemků pro rodinné domy o výšce maximálně jedno nadzemní podlaží nebo jedno nadzemní podlaží + podkroví.

Hlavní příjezdná komunikace je vedena mezi stávající zástavbou, řazenou podél silnice III/4217 koridorem obecní polní cesty. Obsluhuje navrženou zástavbu na celkem 9ti pozemcích. Poté ústí do hlavní komunikace obsluhující zástavbu ve směru sever – jih. Jižním směrem obsluhuje komunikace 4 RD.

Západním směrem je u křižovatky umístěna plocha veřejného prostranství 5-U s možností setkávání obyvatel a 12 pozemků pro RD. Na severu je napojena na místní komunikaci (Z20 dle ÚP) křižovatkou s poloměry 8 a 10 m, v první etapě sloužící jako obratiště. Z ní je možno obsloužit i plochu změny Z12.

Pozemky pro bydlení jsou řazeny podél navržených veřejných komunikací, v nichž jsou umístěny sítě technické infrastruktury. Stávající uspořádání pozemků neumožňuje efektivní využití území, proto jej nelze řešením územní studie v plné míře respektovat. V návrhu jsou vymezeny nové stavební pozemky pro rodinné domy o odpovídajících parametrech.

PŘEHLED VYMEZENÝCH STAVEBNÍCH POZEMKŮ PRO BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH			
id. číslo skupiny	číslo staveb. pozemku	plocha pozemku v m ²	poznámka
1-SO	1	652,60	I. etapa
	2	593,00	I. etapa
	3	520,00	I. etapa
	4	576,00	I. etapa
	5	634,20	I. etapa
	6	735,00	I. etapa
	7	735,00	I. etapa
	8	735,00	I. etapa
	9	657,00	I. etapa
	24	574,80	III. etapa
	25	546,00	III. etapa
	26	1203,30	III. etapa
	27	928,30	III. etapa
28	845,00	III. etapa	
	Σ	9935,20	
2-SO	10	748,70	I. etapa
	11	770,00	I. etapa
	12	770,00	I. etapa
	13	770,00	I. etapa
	14	931,20	I. etapa
	15	687,70	I. etapa
	16	534,10	I. etapa
		Σ	5211,70
3-SO	21	740,00	II. etapa
	22	653,50	II. etapa
	23	602,40	II. etapa
		Σ	1995,90
4-SO	17	556,50	II. etapa
	18	536,40	II. etapa
	19	738,50	II. etapa
	20	1025,00	II. etapa
		Σ	2856,40
celkem		19999,20	

6) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ A UMÍSTĚNÍ A USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY; POŽADAVKY NA ARCHITEKTONICKÉ ŘEŠENÍ A VYBAVENÍ VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Pro obsluhu pozemků v řešeném území jsou navrženy veřejné komunikace, která zahrnují plochy pro pohyb, dopravní obsluhu, trasy inženýrských sítí. Jejich rozmístění a uspořádání je patrné z grafické dokumentace.

Podél nich je navržena nová parcelace 28 pozemků pro volně stojící rodinné domy. Výměra jednotlivých pozemků se pohybuje v rozmezí cca 520,00 – 1203,30 m².

Mimo veřejné komunikace je navržena plocha veřejného prostranství 5-U, již je veden vodovodní přivaděč pro obec Diváky. Je určena jako odpočinková plocha pro setkávání a oddech občanů. Bude ze 60 % tvořena zpevněnou plochou, na níž bude umístěn sedací nábytek se stolky, doplněné hracími prvky (jednoduché průlezky, pískoviště) dle požadavků a možností Městysu. Součástí prostoru bude i ohrazený prostor pro sběr tříděného odpadu. Zbývající plocha bude osázena vzrostlou zelení (stromy a keře) tak, aby maximálně dotvářela intimitu prostoru.

6)1 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

SILNIČNÍ DOPRAVA

Řešené území je obsluhováno ze silnice III/4217 Hustopeče – Horní Bojanovice – Boleradice – Diváky (II/381).

DOPRAVNÍ OBSLUHA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Navržená lokalita je dopravně napojena na silnici III/4217 ve dvou bodech. Hlavní příjezdná komunikace je vedena koridorem obecní polní cesty v jihovýchodní části řešeného území.

Na severu lokality je navržena komunikace v trase stávající polní cesty (Z20, VPS PV2 - komunikace, chodník, technická infrastruktura dle ÚP), která pokračuje do lesního komplexu.

Dopravní obsluhu tvoří místní komunikace.

Návrh dopravního připojení lokality na pozemní komunikaci bude splňovat podmínky zákona č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích, vyhlášky MDaS č. 104/1997 Sb., ČSN 736102 a ČSN 736110. Stavební řešení obytné lokality bude splňovat podmínky vyhlášky č. 398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb.

Na pozemcích RD budou vymezena min. 2 stání pro osobní auta (garážová, krytá nebo otevřená).

ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKY KOMUNIKACÍ

Funkční skupina:	C - obslužná komunikace, obousměrná, dvoupruhová komunikace
Funkční podskupina:	D1 – obytná zóna obousměrná, se smíšeným provozem
Provoz:	obousměrný
Návrhová rychlost:	20 km/hod
Kategorie vozidel:	- osobní automobily - nákladní automobily (zásobování, HZS, svoz odpadu)

Obslužná obousměrná komunikace funkční skupiny C v šířce 5,55 m je navržena pouze v krátkém úseku na jižní větvi místní obslužné komunikace, a to podél parcel č. 3726, 3760/7, kde bude zajištěna minimalizace zásahu do parcel č. 202/1 a 3725.

Dále pokračují navržené komunikace ve funkční podskupině D1 v šířce 8 m, jako obousměrné se smíšeným provozem. V ploše místní komunikace funkční podskupiny D1 je možno situovat jízdní pruhy vozovky, parkování, výhybny, chodník, zeleň a vjezdy do domů. Provoz na komunikaci funkční podskupiny D1 je možný pro motorovou dopravu, chodce i cyklisty. Řešení bude upřesněno v dalším stupni projektové dokumentace.

Severní větev místní obslužné komunikace a jižní větev jsou propojeny komunikací vedenou přibližně po vrstevnici ve směru cca sever – jih. Pokračováním místních komunikací budou zachované účelové komunikace vedoucí k lesu. Trasování komunikace navazuje na stávající účelové komunikace a respektuje terénní konfiguraci.

Připojení jižní větve navržené komunikace bude řešeno vybudováním zvýšeného zpomalovacího prahu ve vozovce v šířce chodníku, který je navržen podél silnice III/4217 a to v šířce 1,5 m. Zvýšený zpomalovací práh

bude integrovaný s místem pro přecházení. Povrch konstrukce zvýšeného prahu bude odlišný buď barevně a nebo použitým materiálem od povrchu vozovky.

Připojení komunikací na silnici bude řešeno včetně řádného osvětlení křižovatek, vjezdů a příslušného svislého a vodorovného značení. Komunikace bude dimenzována tak, aby umožnila obsluhu přilehlých objektů osobními i nákladními automobily (zejména vozidel svozu odpadu a HZS).

V návrhu komunikace v obytné zóně byla prověřena možnost vjezdu na všechny navrhované pozemky.

Poloměr obrub v křižovatkách v zástavbě je z důvodu vjezdu vozidel HZS navrženo o poloměru 5 a 10 m (viz výkres č. 4 VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA).

Navrhované komunikace výškově kopírují stávající terén. Základní příčný sklon je uvažován jednostranný nebo ve směru od osy k obrubníku, a to 2,5 % dle zvolené konstrukce vozovky.

Komunikace jsou uvažovány s krytem z betonové dlažby.

Návrh úpravy podloží pod komunikacemi bude řešen v dalších stupních projektové dokumentace na základě podrobného geologického průzkumu.

Způsob odvodnění nové vozovky bude řešen napojením na dešťovou kanalizaci. Dostatečné odvodnění zúženého úseku komunikace na jižní větvi je podmínkou pro toto úsporné řešení.

VEŘEJNÁ DOPRAVA

Dostupnost území veřejnou hromadnou dopravou (autobusy) je zajištěna, nejbližší zastávka se nachází v centru obce v docházkové vzdálenosti cca 420 m.

NEMOTOROVÁ DOPRAVA

Parkování pro jednotlivé obytné domy bude řešeno na vlastním pozemku, a to minimálně dvě stání buď v garáži a nebo na pozemku. Je navrhováno pro automobilizaci 1 : 2,5.

PĚŠÍ DOPRAVA

Je přípustná na navrhovaných komunikacích ve funkční podskupině D1.

CYKLISTICKÁ DOPRAVA

Je přípustná na navrhovaných komunikacích ve funkční podskupině D1. Po silnici III/42117 je vedena cyklotrasa s názvem Velkopavlovická.

PARKOVACÍ STÁNÍ PRO NÁVŠTĚVY

Norma ČSN 736056 uvádí, že na 20 obyvatel rodinných domů je třeba, v souladu s potřebami krátkodobého i dlouhodobého stání, počítat s 1 odstavným stáním v uličním prostoru (ve veřejném prostranství). Při uvažované obloženosti bytů v rodinných domech (3 obyvatel/1byt) bude v lokalitě bydlet cca 84 obyvatel, což vyvolá potřebu vymezení 4 stání. Jedno stání bude vyhrazeno pro invalidy.

6)2 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Trasy inženýrských sítí jsou řešeny v rámci stávajících a navržených ploch veřejných prostranství.

A) ZÁSBOVÁNÍ VODOU

Pitná voda pro zásobení předmětné lokality bude odebírána z vodovodního systému obce. Řešené území bude napojeno, ve dvou místech, na stávající vodovodní řad procházející kolem lokality. Navržené vodovodní řady jsou zaokrouhovány, a to z důvodu zabezpečení plynulého průtoku vody.

Vodovodní přívaděč DN 150 pro obec Diváky je respektován a v řešeném území veden veřejným prostranstvím.

Je navrženo:

- nové vodovodní řady pro zásobování navržených rodinných domů,
- umístění nadzemních hydrantů řešit podrobnější dokumentací mimo stavební pozemky na veřejných prostranstvích (mimo oplocení)

POTŘEBA VODY

Vzhledem k předpokládanému vývoji a v souladu se směrnými čísly roční potřeby dle vyhlášky č. 120/2011 Sb. uvažujeme specifickou potřebu vody pro obyvatelstvo hodnotou $q_0 = 120 \text{ l}/(\text{os.d})$ včetně vybavenosti a drobného podnikání.

specifická potřeba vody:	120 l/ob.den
koeficient denní nerovnoměrnosti	1,5
Předpokládaný počet obyvatel	84
$Q_p = 84 \times 0,120 = 10,8 \text{ m}^3/\text{d}$	
$Q_m = 10,87 \times 1,5 = 15,1 \text{ m}^3/\text{d} = 0,2 \text{ l/s}$	

POTŘEBA AKUMULACE

$A = (0,6 \text{ až } 1,0) Q_m = \text{cca } 9 \text{ až } 15 \text{ m}^3$

- bude zajištěna ve stávajícím vodojemu Němčičky

Vlastní objekt vodovodu je navržen z potrubí z tvárné litiny (případně plastů – na základě požadavku budoucího provozovatele) DN 80 – DN 100, v rámci řešení ÚS jsou vymezeny předpokládané trasy, a to v navržených veřejných prostranstvích.

POŽÁRNÍ ZABEZPEČENÍ

Obec má zpracovaný požární řád. Vodovodní řady budou vybaveny pro odběr vody pro hasební účely nadzemními hydranty, dimenze stávajících a navržených řadů umožňuje dostatečný odběr pro požární potřebu (min. DN 80).

B) ODKANALIZOVÁNÍ

ŠIRŠÍ VZTAHY

Obec Boleradice nemá vybudovanou soustavnou kanalizaci zakončenou čistírnou odpadních vod. Jsou vybudovány převážně sběrače dešťové kanalizace odvádějící zároveň splaškové vody (kanalizace nesplňuje požadavky na jednotnou kanalizaci).

ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

SYSTÉM KANALIZACE

Kanalizace v řešeném území je řešena jako oddílná.

DEŠŤOVÉ VODY Z EXTRAVILÁNU

Vzhledem k umístění řešeného území je toto území ohroženo extravilánovými vodami. V platném územním plánu je navržena plocha pro umístění protierozních opatření. V rámci řešení územní studie jsou navrženy záchytné příkopy podél rozvojových ploch. Záchytné příkopy jsou zaústěny do ploch pro zasakování (možnost zasakování určí hydrogeolog) nebo pro akumulaci těchto vod (retenční nádrže). Následně jsou na tyto plochy navázány sběrače dešťové kanalizace zaústěné do stávající kanalizace.

DEŠŤOVÉ VODY Z ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Dešťové vody v celé lokalitě je nutno minimalizovat - uvádět do vsaku, kumulovat pro zálivku, využití jako užitková voda již přímo na jednotlivých pozemcích.

SPLAŠKOVÉ VODY

Splaškové vody z objektů jsou odváděny do navržené kanalizace v uličních prostorech. Množství splaškových odpadních vod nemá určující vliv na dimenzi potrubí. Je navrženo potrubí DN 250. Splaškové vody budou odvedeny gravitačně navrženou kanalizací, která bude napojena na navrženou splaškovou kanalizaci vedenou podél řešené lokality. Do doby vybudování nové splaškové kanalizace a ČOV lze využívat jímky na vyvážení.

VÝPOČET MNOŽSTVÍ ODPADNÍCH VOD

- odpovídá cca potřebě vody

Je navrženo:

- jsou navrženy splaškové kanalizační sběrače, v rámci řešení ÚS jsou vymezeny předpokládané trasy, a to v navržených veřejných prostranstvích
- vzhledem ke konfiguraci terénu je navržena čerpací stanice, která bude splaškové vody domů č. 17 -20 přečerpávat výtlačem na navrženou gravitační splaškovou kanalizaci
- jsou navrženy dešťové kanalizační sběrače, v rámci řešení ÚS jsou vymezeny předpokládané trasy, a to v navržených veřejných prostranstvích
- dešťové vody budou zaústěny do stávající dešťové kanalizace

- záchytné příkopy pro zachycení extravilánových vod
- plochy pro zasakování nebo pro akumulaci extravilánových

MELIORACE

Zájmové území nespadá do kategorie trvale zamokřených půd ani periodicky zamokřených půd. Do řešeného území zasahuje dle podkladů ÚAP odvodnění, které se plošně dotýká jižní části navrhované zástavby. Na části meliorované plochy je již realizovaná zástavba. Funkčnost melioračního zařízení není známa. Vzhledem ke stáří realizace (rok 1901) lze konstatovat, že odvodnění není funkční.

C) ZÁSBOVÁNÍ PLYNEM A TEPEM

Zemní plyn pro zásobení předmětné lokality bude odebírán ze STL plynovodního systému obce. Řešené území bude napojeno, ve dvou místech, na stávající STL plynovod procházející kolem lokality.

Je navrženo:

- nové plynovody jsou navrženy v celém řešeném území, a to v systému středotlak (STL), v rámci řešení ÚS jsou vymezeny předpokládané trasy plynovodů, a to v navržených veřejných prostranstvích.
- umístění HUP se předpokládá, dle zvyklostí, do uličního pilíře ve stavební čáře
- Orientační výpočet potřeby zemního plynu je proveden pro uvažovaný počet 28 bytových jednotek v rodinných domech:
- 28 x plynový kotel 15 kW (vč. vaření, vytápění a ohřevu TUV) á 2,0 m³/h 56,0 m³/h

D) ZÁSBOVÁNÍ EL. ENERGIÍ

Připojení zastavitelných ploch na distribuční síť E.ON Distribuce, a.s. Kabelové vedení nn napájející jednotlivé nemovitosti bude zasmyčkováno. Ve stavební čáře bude umístěna domovní pojistková skříň současně se skříňí elektroměrnou. Kabel bude uložen v hloubce cca 70 cm. Bude chráněn výstražnou fólií, v křížení nebo ve stísněných poměrech bude uložen do chrániček.

Je navrženo:

- rozvody podzemního vedení nn, v rámci řešení ÚS jsou vymezeny předpokládané trasy plynovodů, a to v navržených veřejných prostranstvích

ORIENTAČNÍ VÝPOČET POTŘEBY

elektrického příkonu je proveden pro uvažovaný počet 28 bytových jednotek v rodinných domech:

Stanovení výpočtového zatížení dle ČSN 33 2130:

stupeň elektrizace A.

Výpočtové zatížení $P_p = \Sigma(1-n) \cdot P_b \cdot \beta_n = 28 \times 7 \times 0,35 = 68,6 \text{ kW}$

kde $P_b = 7 \text{ kW}$

$n = 28 \text{ RD}$

$\beta = 0,35$ pro 28 RD (bytů)

Soudobý příkon $P_p = 66,2 \text{ kW}$

E) VEŘEJNÉ KOMUNIKAČNÍ SÍŤ

Bude řešeno ze stávajícího systému sítě elektronických komunikačních vedení.

Je navrženo:

- nové telekomunikační kabely jsou navrženy ve veřejných prostranstvích

F) VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ

Veřejné osvětlení v řešené lokalitě je doplněno o návrh podzemních kabelů veřejného osvětlení v nově vytvořených veřejných prostranstvích.

Napájení nových svítidel pro osvětlení bude ze stávajících rozváděčů, sloužících ke spínání veřejného osvětlení v obci.

Je navrženo:

- nové vedení veřejného osvětlení, v rámci řešení ÚS jsou vymezeny předpokládané trasy, a to v navržených veřejných prostranstvích.

G) ULOŽENÍ INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ

Svislé a vodorovné vzdálenosti musí respektovat ČSN 73 6005 Prostorové uspořádání sítí technického vybavení.

6)3 NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

- odstraňování komunálního odpadu bude řešeno v souladu s příslušnými zákonnými ustanoveními
- každý objekt bude mít nádobu na domovní odpad, která bude umístěna na pozemku producenta odpadu
- v ploše veřejného prostranství 5-U v západní části řešeného území bude umístěna ohrada pro nádoby na tříděný odpad

7) POŽADAVKY A PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY DLE § 2 ODS. 1 PÍSM. K) STAVEBNÍHO ZÁKONA, TZN. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY, TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY A OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Napojení staveb na veřejnou dopravní infrastrukturu bude provedeno nájezdy na pozemky.

Napojení staveb na veřejnou technickou infrastrukturu bude provedeno přípojkami na navržené inženýrské sítě umístěné v přílehlém veřejném prostranství.

Viz kapitola 6)2 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA.

8) PODMÍNKY POŽÁRNÍ OCHRANY, OCHRANY PŘED POVODNĚMI A JINÝMI RIZIKOVÝMI PŘÍRODNÍMI JEVY

Z hlediska požárního je možno charakterizovat stavby jako stavby bez požárního rizika, neboť dominujícím stavebním materiálem jsou nehořlavé materiály. Jediným médiem, které vyžaduje zvláštní pozornost z hlediska požární ochrany je plynovodní potrubí, kterým bude dopravován zemní plyn, tedy hořlavina, která tvoří se vzduchem výbušnou směs. Při normální přepravě nehrozí nebezpečí výbuchu či požáru, neboť je plynovod hermeticky uzavřen proti vniknutí vzduchu a je pevnostně dimenzován na příslušný tlak. Operace na plynovodech provádějí odborní pracovníci provozovatele za odpovídajících bezpečnostních opatření.

Potřeba vody pro hasební účely bude zajištěna ze stávajících a navržených vodovodních řadů, které budou osazeny, na základě podrobnější dokumentace, hydranty (podzemními, nadzemními).

Území řešené v rámci ÚS Vorličky není ohroženo povodní.

V ÚP Boleradice byla v návaznosti na řešené území ÚS Vorličky schválena plocha pro umístění protierozních opatření. V rámci řešení ÚS bylo toto respektováno a do plochy pro protierozní opatření byly navrženy trasy záchytných příkopů těsně na hranici řešeného území ÚS k ochraně zastavitelného území. Pro zachycení odváděných dešťových vod jsou vymezeny plochy (pouze symbolem) pro zasakování. Možnost zasakování a parametry plochy musí být podloženy odborným posudkem hydrogeologa. V případě, že se ukáže, že území není vhodné pro zasakování, lze vybudovat retenční nádrže a následně budou dešťové vody odváděny navrženou dešťovou kanalizací do vodotečí.

Plošné řešení plochy protierozních opatření vymezené v platném ÚP není předmětem řešení ÚS Vorličky.

9) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A OPATŘENÍ

Součástí řešení je územním plánem navržená veřejně prospěšná stavba PV2 - komunikace, chodník, technická infrastruktura.

Řešení navržené územní studií nevyvolá potřebu vymezení nové VPS.

10) PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ PLOCH

Podmínky pro využití pozemků vychází z ÚP Boleradice, v rámci územní studie dochází k upřesnění stanovených podmínek.

A) POZEMKY PLOCH SMÍŠENÝCH OBYTNÝCH – SO

Je navrženo 28 stavebních pozemků pro volněstojící rodinné domy, celková plocha pro bydlení je navržena o rozloze cca 19999,20 ha.

Průměrná velikost pozemku je 714,26 m².

Výměra jednotlivých pozemků se pohybuje v rozmezí cca 520,00 – 1203,30 m².

id. číslo skupiny	využití pozemků	počet domů	plocha pozemků (m ²)	etapizace
1	rodinné domy	14	9935,20	I
2	rodinné domy	7	5211,70	I
3	rodinné domy	3	1995,90	II
4	rodinné domy	4	2856,40	II
celkem		28	19999,20	

B) POZEMKY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – PV

Pro obsluhu pozemků v řešeném území jsou navrženy místní komunikace, přístupné každému bez omezení. Zprostředkovávají bezpečnou obsluhu v zastavěném území a zastavitelných plochách.

id. číslo skupina	plocha pozemků (m ²)	poznámka
5-U	657,70	
6-U	4157,00	plochy veřejných prostranství s obslužnou funkcí
celkem	4688,20	

Vzhledem k rozsahu zastavitelných ploch pro bydlení do 2 ha není třeba vymezit plochy veřejného prostranství dle §7 (2) vyhl. 501/2006 Sb. Územní studie je vymezuje v prostoru, jímž je veden vodovodní přivaděč pro obec Diváky v rozsahu 657,70 m².

C) POZEMKY TECHNICKÉHO VYBAVENÍ

V řešeném území nejsou vymezeny.

11) PODMÍNKY PRO REALIZACI VÝSTAVBY

POŽADAVKY NA FUNKČNÍ VYUŽITÍ, UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚP BOLERADICE

- **Plocha Z11 SO je vymezena jako plocha smíšená obytná**

Plocha je určena k polyfunkčnímu využití, převážně pro bydlení, dále např. pro občanské vybavení, podnikatelské aktivity.

Přípustné jsou stavby pro bydlení – rodinné domy, bytové domy (jen ve stabilizovaných plochách), související hospodářské stavby, rekreační domy a chalupy. Dále jsou přípustné stavby a zařízení občanského vybavení a komerčních zařízení nepřekračující svým významem a kapacitou charakter území, pozemky související dopravní a technické infrastruktury, pozemky veřejných prostranství a sídelní zeleně.

Nepřipouští se činnosti a děje, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně.

Podmíněně přípustné je využití pro stavby a zařízení (např. výroby, služeb, vinných sklepů, zemědělství, chovu hospodářských zvířat, zázemí k hlavnímu objektu) v případě, že svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území, a za podmínky, že budou splněny hygienické limity.

- **Plocha Z20 PV je zařazena do ploch veřejných prostranství**

Tyto plochy jsou přístupné každému bez omezení. Zprostředkovávají bezpečně přístupná veřejná prostranství v zastavěném území a zastavitelných plochách.

Je vymezena jako veřejně prospěšné opatření ke snížení ohrožení území povodněmi VP 1 – protipovodňová opatření – úprava příkopu.

Přípustné jsou pozemky náměstí, návší, ulic s úpravami reagujícími na intenzivní pohyb pěších, zastávky a zálivy hromadné dopravy, cyklistické stezky, pěší stezky, odpočinkové plochy, dětská hřiště, pozemky související sídelní zeleně a související dopravní a technické infrastruktury. Nepřipouští se činnosti a děje, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně.

Podmíněně přípustné jsou zařízení a aktivity přispívající k sociálním kontaktům, bezpečnému pohybu i odpočinku osob (např. altány, veřejné WC, půjčovny sportovního vybavení, občerstvení s venkovním posezením, tržiště apod.) za podmínky, že svou funkcí a architektonickým výrazem odpovídají významu a charakteru daného prostoru. Dál jsou podmíněně přístupné vinné sklepy za podmínky, že není potlačena hlavní funkce a není snížena kvalita prostředí ve vymezené ploše, předzahrádka v případě, že nedojde k narušení obrazu obce a veřejného prostoru.

Z podmínek prostorového uspořádání je pro danou lokalitu závazné: přechod zástavby do krajiny musí respektovat podmínku, že zástavba navrhovaná na vnějších okrajích zastavěného území, musí být situována vždy tak, aby do volného území byla orientována nezastavěná část stavebního pozemku; v případě, že to není možné, je nutno řešit přechod zástavby do krajiny ozeleněním.

STAVEBNÍ ČÁRY, HRANICE

- objekty rodinných domů budou osazeny na stavební čáry ve vzdálenosti 6,5 m od hranice oddělující vymezené pozemky pro bydlení v rodinných domech od veřejného prostranství
- zástavba nesmí překročit stavební čáru směrem k navržené komunikaci, za umístění na stavební čáru se považuje pokud alespoň část fasády hlavního objektu, (jímž je rodinný dům) leží na stavební čáře
- stavební hranice je vymezena tak aby bylo zabráněno negativnímu ovlivnění sousedících pozemků a prostranství a to v šíři 2 m
- stavební čára a hranice vymezují část plochy pozemku pro umístění rodinného domu, případně garáže nebo jiné doplňkové stavby
- u rodinných domů je vzdálenost od společných hranic pozemků 3,5 m

ARCHITEKTONICKÉ ŘEŠENÍ

- základní typ zastřešení hlavních objektů – šikmá střecha v rozmezí od cca 30° do 42°, tvar střech sedlový
- hřebeny šikmých střech nad hlavní hmotou objektu budou orientovány rovnoběžně s přilehlým veřejným prostranstvím, ze kterého je vymezen vjezd na pozemek
- výška nadezdívky max. 1 m
- přípustné jsou valby i polovalby včetně vikýřů optimálně pultové nebo trapézové
- u staveb nevyžadujících stavební povolení ani stavební ohlášení je podmíněně přípustný jiný typ zastřešení za podmínky, že nebude narušen charakter a obraz městyse
- materiálově jsou doporučeny omítky světlých tónů a pálená i betonová krytina

VÝŠKA ZÁSTAVBY

- výškové osazení (úroveň ± 0,0) rodinných domů bude max. 0,7 m nad výškou osy přilehlé veřejné komunikace
- max. počet nadzemních podlaží objektů rodinných domů – 1 NP + podkroví
- výška římsy nebo spodní hrana okapu objektů rodinných domů – max. 4 m nad výškou osy přilehlé veřejné komunikace
- výška hřebene objektů rodinných domů – max. 8,5 m nad výškou osy přilehlé veřejné komunikace

OPLOCENÍ POZEMKŮ

- ve stavební čáře, max. 1,2 m nad úroveň terénu

INTENZITA VYUŽITÍ POZEMKŮ

Územní studie navrhuje koeficient zastavění pozemku max. 0,40 včetně zpevněných ploch.

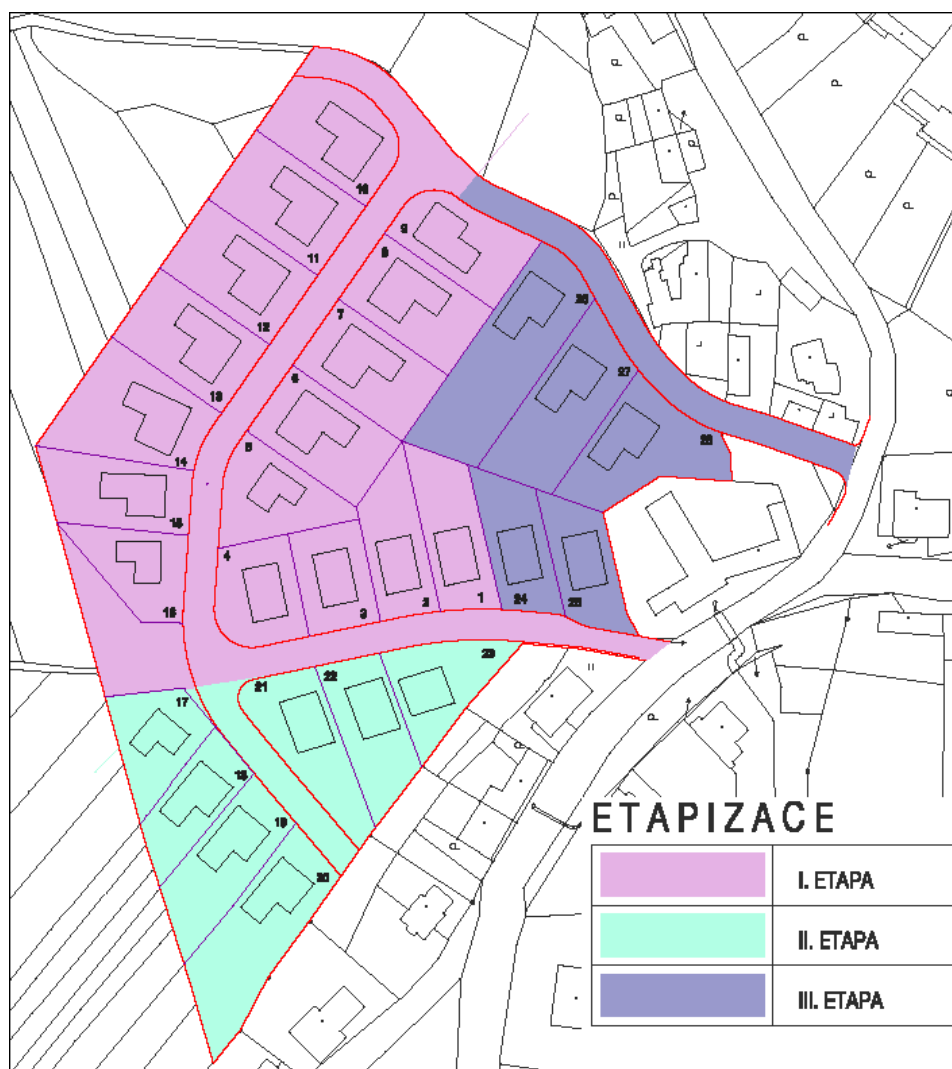
ETAPIZACE VÝSTAVBY

V I. etapě je navržena výstavba přístupové komunikace včetně sítě technické infrastruktury, veřejného prostranství 5-U a výstavby RD na pozemcích 1-16, s obratištěm mezi pozemky 9 – 10 komunikací k lokalitě Z12.

Ve II. etapě je navržena výstavba komunikace v jižní části lokality a včetně sítě technické infrastruktury a RD na pozemcích 17 – 23.

Ve III. etapě je navržena výstavba komunikace v severní části lokality a včetně sítě technické infrastruktury a RD na pozemcích 24 – 28.

SCHÉMA ETAPIZACE



DALŠÍ POŽADAVKY

- prověřit funkčnost stávajícího melioračního systému

Vzhledem k tomu, že dle podkladů ÚAP, bylo odvodnění realizované v roce 1901, lze předpokládat, že meliorace již funkční nebudou. Dalším předpokladem nefunkčnosti odvodnění je, že na části vymezené plochy, je již realizovaná zástavba rodinných domů.

Zájmové území nespadá do kategorie trvale zamokřených půd ani periodicky zamokřených půd (dle podkladů VÚMOP, v.v.i. Praha). Z tohoto lze usuzovat, že část lokality (jižní část řešeného území ÚS, 7 RD), která spadá do vymezené plochy odvodnění, netrpí zvýšenou hladinou podzemní vody. Výšku hladiny spodní vody si ale musí zajistit stavebník před zahájením stavebních prací. V případě zvýšené hladiny spodní vody je toto nutné zahrnout do řešení stavby.

- stanovení podmínek pro napojení jednotlivých objektů na sítě dopravní a technické infrastruktury
Viz kapitola 6)2 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA.

OCHRANA VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ

Akusticky chráněné prostory definované platným právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví (chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb) lze do území umístit až na základě hlukového vyhodnocení prokazujícího, že celková hluková zátěž v území nepřekročí hodnoty hygienických limitů stanovených pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb (a to vč. zátěže ze záměrů, které budou uvedeny v platné územně plánovací dokumentaci, u nich lze důvodně předjímat, že budou zdrojem hluku a vibrací po uvedení do provozu, zejména z provozu na pozemních komunikacích nebo železničních drahách).

Před vydáním územního rozhodnutí musí být deklarován soulad záměru s požadavky stanovenými právními předpisy na úseku ochrany před hlukem příp. vibracemi, žadatel o vydání územního rozhodnutí, územního souhlasu nebo společného souhlasu ke stavbě podle § 77 odst. 3 zákona č. 258/2000 Sb. do území zatíženého zdrojem hluku předloží příslušnému orgánu ochrany veřejného zdraví pro účely vydání stanoviska podle § 77 odst. 1 zákona č. 258/2000 Sb. měření hluku provedené podle § 32a zákona č. 258/2000 Sb. a návrh opatření k ochraně před hlukem.

Plochy možných negativních vlivů na akusticky chráněné prostory návrhové či stávající lze do území umístit za předpokladu splnění povinností stanovených právními předpisy v oblasti ochrany veřejného zdraví na úseku hluku případně vibrací. Nejpozději v rámci územního řízení pro stavby umísťované na plochy musí být prokázáno, že celková hluková zátěž ze záměrů umístěných na ploše nesmí v souhrnu kumulativních vlivů překračovat imisní hygienický limit stanovený v prováděcích právních předpisech pro stávající chráněné prostory a na hranici ploch (s možností situovat chráněné prostory) vymezených v územně plánovací dokumentaci, případně vč. doložení reálnosti provedení protihlukových opatření.

12) PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ A PODMÍNKY PRO VYTVOŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

Řešená lokalita navazuje na hranici zastavěného území.

Převládajícím stávajícím funkčním prvkem řešeného území je zemědělská plocha – orná půda.

Navrženým řešením nedochází k dotčení území zásadního významu pro ochranu hodnot, dominant urbanistické struktury, ani významné drobné architektury.

12)1 OCHRANA KULTURNÍCH HODNOT ÚZEMÍ

V řešeném území nejsou žádné objekty zapsané do seznamu nemovitých kulturních památek, nenachází se zde žádná stavba, která by přispívala k identitě městyse. Navržené řešení respektuje kulturní hodnoty území, vychází ze zásad udržitelného rozvoje městyse.

12)2 OCHRANA PŘÍRODNÍCH HODNOT ÚZEMÍ

Území je zemědělsky využívané, nevyskytují se zde plochy zvláště chráněných území, registrované významné krajinné prvky, památné stromy ani jiné objekty, podléhající ochraně dle zákona o ochraně přírody a krajiny.

Do řešeného území nezasahují prvky územního systému ekologické stability (ÚSES).

V řešeném území se nenachází žádné chráněné přírodní zdroje, výhradní ložiska nerostných surovin (VLNS), evidována VLNS a není zde stanoveno chráněné ložiskové území (CHLÚ).

OCHRANA KRAJINNÉHO RÁZU

- navržené řešení respektuje svým hmotovým řešením i členěním na zastavitelné a volné plochy zásady ochrany krajinného rázu v této části městyse
- maximální výška zástavby je 1 NP, přípustné jsou šikmé střechy

12)3 PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

Navrhované řešení rozvojového území pro obytnou zástavbu nevykazuje žádné negativní důsledky na životní prostředí.

- pro ochranu čistoty vody je navrženo odkanalizování lokality s napojením na budoucí centrální čistírnu odpadních vod
- pro ochranu ovzduší je navržen ekologický způsob vytápění a ohřevu teplé vody, a to zemním plynem, lze rovněž využívat alternativní zdroje
- nakládání s odpady v řešené lokalitě bude řešeno obdobně jako v celém městysi, včetně separace a sběru recyklovatelného odpadu, a sběru a likvidace nebezpečného odpadu
- chráněné venkovní prostory a chráněné venkovní prostory staveb, charakterizované dle platných právních předpisů, nejsou zasaženy riziky negativních vlivů
- veřejné prostranství 5-U bude doplněno vzrostlou zelení (osazení bude řešeno v dalším stupni projektové dokumentace)

Předpoklad vzniku příznivého životního prostředí uvnitř řešené lokality je rovněž zahrnut v podmínkách pro umístění a prostorové uspořádání staveb (stanovení odstupů mezi objekty) a ve vymezení dostatečně kapacitních veřejných prostranství.

13) ZÁVĚRY A DOPORUČENÍ

Prvořadě je třeba řešit ochranu lokality proti extravilánovým vodám. Před zahájením výstavby rodinných domů je třeba realizovat záchytné příkopy podél rozvojových ploch se zaústěním do ploch pro zasakování nebo pro akumulaci (retenční nádrže). Tyto plochy budou navázány na sběrače dešťové kanalizace zaústěné do stávající kanalizace.

14) SOUPIS POUŽITÝCH PODKLADŮ

ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

- Územní plán Boleradice, 11/2011 (zhotovitel Urbanistické středisko Brno, spol. s r.o.)
- Zadání územní studie Boleradice Vorličky, (pořizovatel Městský úřad Hustopeče, odbor územního plánování)
- ZÚR JMK

MAPOVÉ PODKLADY

- UAP ORP Hustopeče, úplná aktualizace 2016
- polohopis – mapový podklad (DKM)
- zaměření lokality

OSTATNÍ PODKLADY

- dokumentace pro stavební povolení „Boleradice – stavební úpravy chodníku podél silnice III/4217
- podklady sítí